

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	7,450,000 5,960,000	一括	1,490,000	152,856	0
1	1,690,000				
2	180,000				
3	2,520,000				
4	2,220,000				
5	840,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市西幡豆町柿田
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 322.21平方メートル
- 2 所 在 西尾市西幡豆町柿田
地 番 20番6
地 目 宅地
地 積 34.70平方メートル
- 3 所 在 西尾市西幡豆町柿田
地 番 28番1
地 目 宅地
地 積 481.85平方メートル
- 4 所 在 西尾市西幡豆町柿田 20番地1、20番地6、28番地1
家屋 番号 20番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 373.66平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約375.76平方メートル
 2階 約23.9平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 2.47平方メートル

5 所 在 西尾市西幡豆町柿田 28番地1

家屋 番号 28番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.18平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.98平方メートル
 2階 59.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

相続財産清算人 C が管理占有している。

【物件番号 5】

本件所有者 A が占有している。

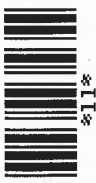
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 19 番 1、同 20 番 3、同 21 番 1）との境界がそれぞれ不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 20 番 1
 地 目 宅地
 地 積 322.21 平方メートル
- 2 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 20 番 6
 地 目 宅地
 地 積 34.70 平方メートル
- 3 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 28 番 1
 地 目 宅地
 地 積 481.85 平方メートル
- 4 所 在 西尾市西幡豆町柿田 20 番地 1、20 番地 6、28 番地 1
 家屋 番号 20 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 373.66 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約375.76平方メートル
 2階 約23.9平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 2.47平方メートル

5 所 在 西尾市西幡豆町柿田 28番地1

家屋 番号 28番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.18平方メートル
 2階 59.62平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.98平方メートル
 2階 59.62平方メートル



令和 8 年(ケ)第 12 号

令和 8 年 3 月 24 日受理

令和 8 年 5 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 20 番 1
 地 目 宅地
 地 積 322.21 平方メートル
 所有者

2 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 20 番 6
 地 目 宅地
 地 積 34.70 平方メートル
 所有者

3 所 在 西尾市西幡豆町柿田
 地 番 28 番 1
 地 目 宅地
 地 積 481.85 平方メートル
 所有者

4 所 在 西尾市西幡豆町柿田 20 番地 1、20 番地 6、28 番地 1
 家屋 番号 20 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 373.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 2.47平方メートル

所有者

5 所 在 西尾市西幡豆町柿田 28番地1

家屋 番号 28番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.18平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □		
占有者及び占有状況	■物件1及び2につき、土地所有者(亡B相続財産) ■物件3につき、その他の者(亡B相続財産) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: ■構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約375.76平方メートル 2階 約23.9平方メートル		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(亡B相続財産) □その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	■未登記増築部分がある (1階 約2.1平方メートル、2階 約23.9平方メートル)		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	■宅地(物件3) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約127.98平方メートル 2階 59.62平方メートル		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	■未登記増築部分がある(1階 約1.8平方メートル)		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約187.92平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡B相続財産	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年ころ	
最初の契約等	契約日	平成15年ころ	
	期間	平成15年ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件3土地及び物件5建物所有者)	(面接による聴取) 1 物件5建物には私が一人で住んでいます。 2 物件4建物は、令和6年4月ころまで有限会社三宝工業（債務者・以下「三宝工業」という。）が工場として使用していました。同社は、車の部品等を造っていました。切断作業が主で、めっき、洗浄、表面処理などの作業は行っていませんでした。また、物件1土地の北側隣地を第三者から賃借して同社の駐車場として使用していました。 3 亡Bは私の子であり、三宝工業の元代表者です。同人は、物件4建物内の差し掛けのひさしの屋根面からの落下事故により亡くなりました。同人が死亡したことから、三宝工業は廃業に至りました。 4 物件4建物の屋根に設置された太陽光パネルについては、以下のとおりです。 ・約20年前に設置し、ローンは完済している。 ・太陽光パネルは、半分ずつ物件4建物と東側隣地（20番7）上の建物に接続されている。 ・物件5建物はオール電化になっていて、発電された電気を自家消費している。 ・東側隣地上の建物に接続された太陽光パネルは故障して稼働していない。同パネルの所有者は、東側隣地上の建物の所有者である亡B相続財産である。 ・太陽光パネルの設置容量は分からない。 5 物件4建物は複数回の増築を経て現在の形状になっています。未登記増築部分は平成15年の増築の際に造られていると思います。また、同年の増築により、私が所有する物件3土地上に越境していますが、私と亡Bとの間に、物件4建物が物件3土地の一部を敷地として使用することに関し、賃料等の支払関係はありません。 6 物件5建物のキッチンとリビングに雨漏り跡があります。二、三年前に屋根の瓦を修理し、それ以降、雨漏りは発生していません。 (電話による聴取) 1 私は、相続財産清算業務の一環として物件1土地、物件2土地及び物件4建物を管理しています。 2 物件4建物の鍵はAが所持していますので、現況調査の際は同人が開錠することができます。物件4建物内に三宝工業の機械や備品は残っていません。残っていたとしても廃棄物と評価されるものです。
■ C（亡B相続財産清算人）	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有関係について

- 1 物件4建物の外壁に「(有) 三宝工業」と表示されている。
- 2 物件5建物に亡Bの氏名が表示された表札が掲げられている。
- 3 A及びCの各陳述、現況等から3ないし5枚目のとおり認定した。

■物件1ないし物件3土地（以下「一体地」という。）の現況について

- 1 一体地は西側を道路に接する不整形の宅地である。
- 2 土地建物位置関係図（概略）の○を付した角付近に境界標と思われる杭が埋設されている。
- 3 土地建物位置関係図（概略）の赤色部分（物件1土地が19番1土地、20番3及び21番1土地と接する部分）について、杭又はフェンスが設置されておらず、隣地との境界が不明確である。
- 4 20番7土地上に設置された差し掛けの屋根材の一部が物件1土地上に越境している。
- 5 一体地北側に近接して鉄道線路（名鉄蒲郡線）が位置し、西側道路と平面交差する場所に踏切がある。

■物件4建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、主である建物は平成3年8月日不詳建築、平成4年8月日不詳建築、平成12年8月21日増築、平成15年11月10日増築、附属建物は平成15年11月10日新築の建物であることが認められ、各所に経年相応の劣化が認められる。
- 2 屋根に太陽光パネルが設置されている（「関係人の陳述等」参照）。
- 3 未登記増築部分が物件5建物に接している。

■物件5建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、昭和49年7月30日新築の建物であり、以下の不具合箇所の外、各所に経年相応の劣化が認められる。
 - (1) キッチン、リビング及び和室5の天井部分に雨漏りが原因と思われるしみが見受けられる（写真⑫⑬）。
 - (2) 1階ホールの床において、歩行時にきしみ音が認められる。また、2階の床において、全体にたわみや歩行時の揺れが認められる。
- 2 いわゆるオール電化の建物である。北側に家庭用ヒートポンプ給湯機（2016年製・Panasonic・品番 HE-S37HQ）及びパワーコンディショナ（シャープ製・最大出力4kW）が設置されている。
- 3 和室2に仏壇が置かれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月 2日(木) 12:00 — 12:15	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、Aから聴取、現況調査日通知
R8年 4月 2日(木) 12:15 — 12:20	(電話)	Cから聴取
R8年 4月 2日(木) 15:00 — 15:05	名古屋法務局岡崎支局	公函等交付申請
R8年 4月 3日(金) 15:15 — 15:20	名古屋法務局岡崎支局	20番7土地等の登記記録全部事項証明書交付申請
R8年 4月 6日(月) 12:40 — 15:05	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

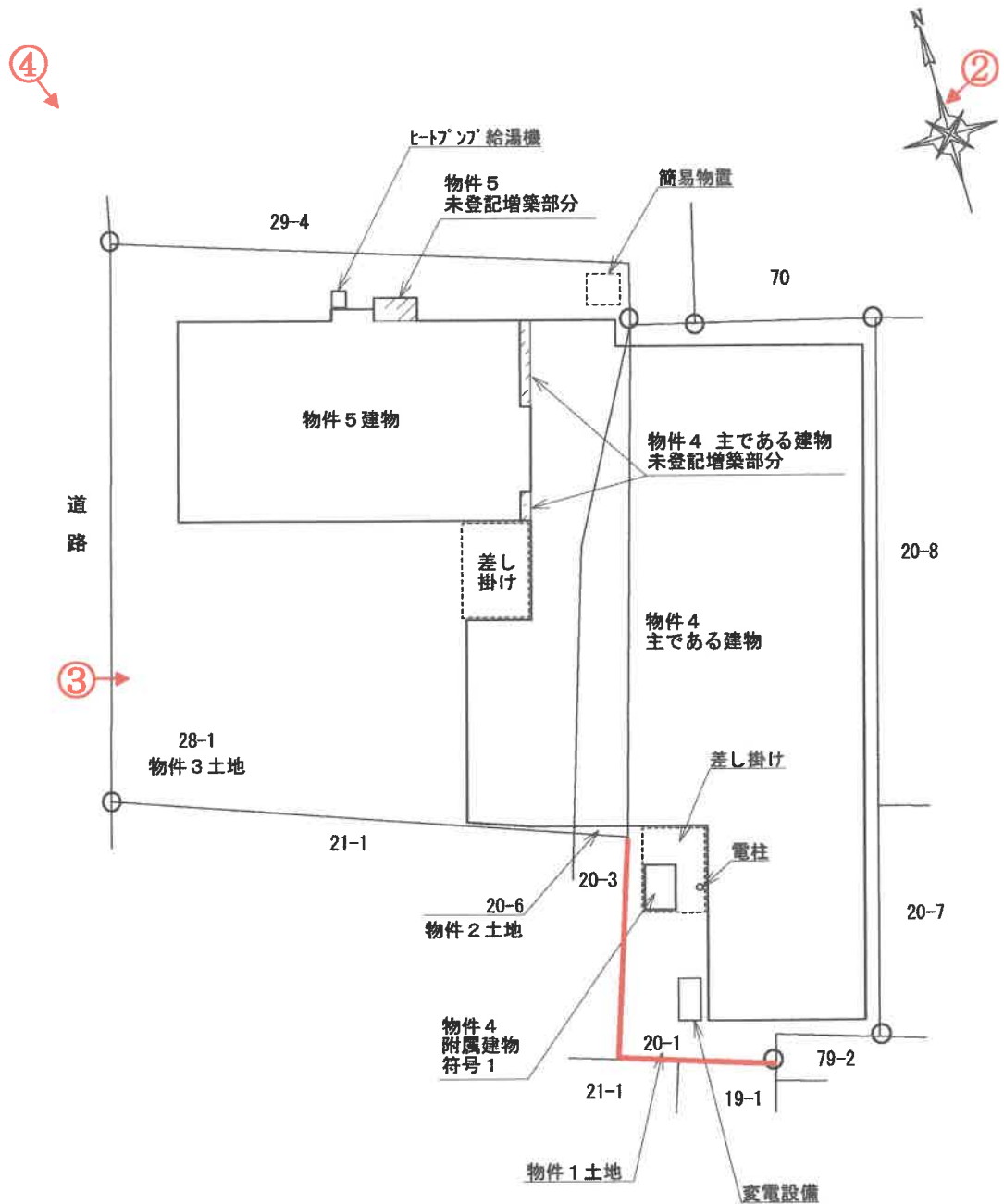
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

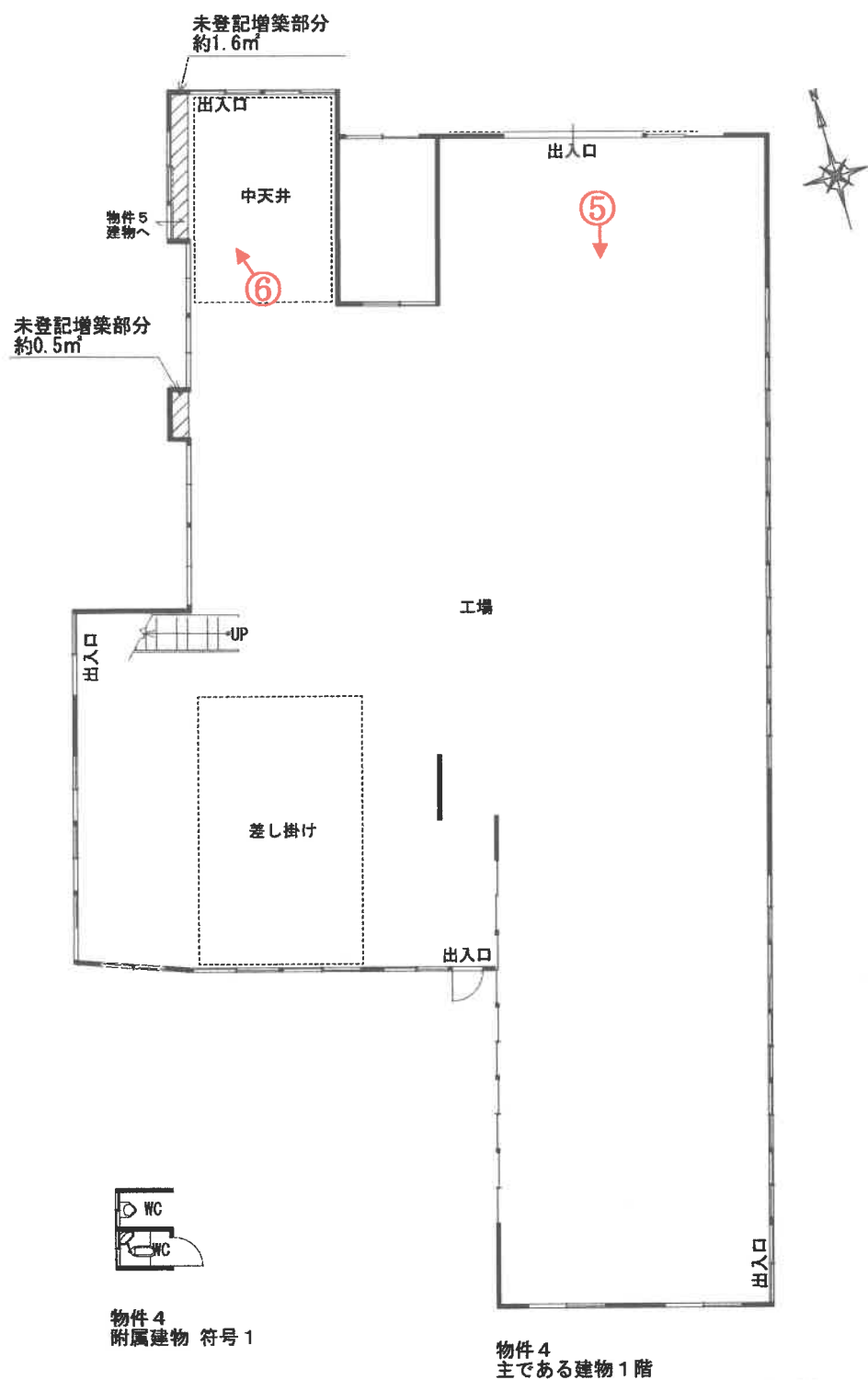
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

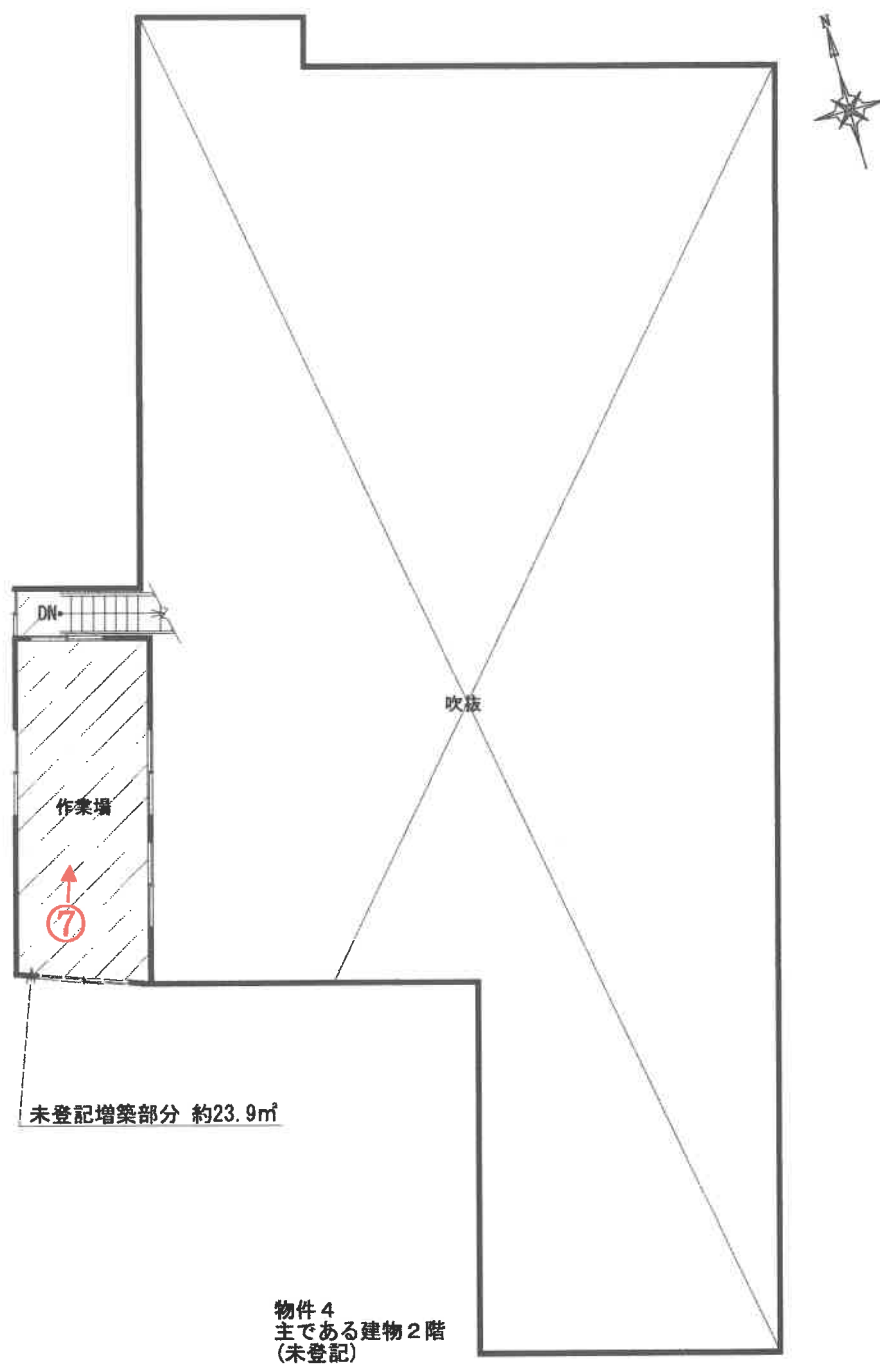
○内写真番号

建物間取図（概略）



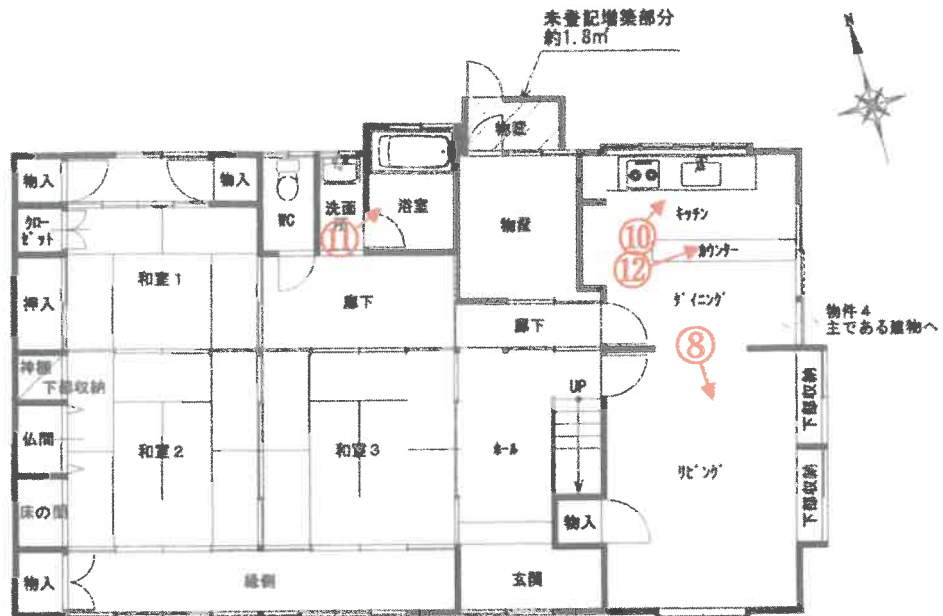
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）

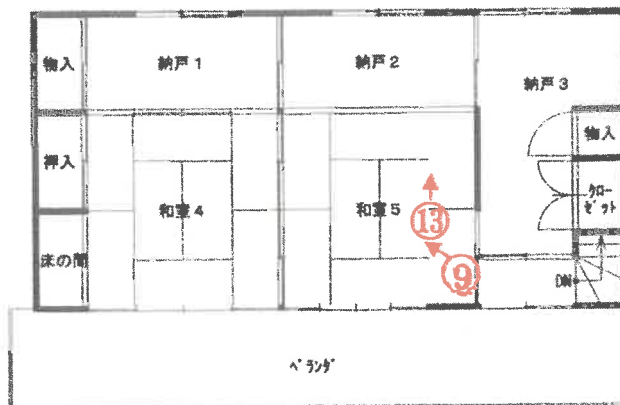


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

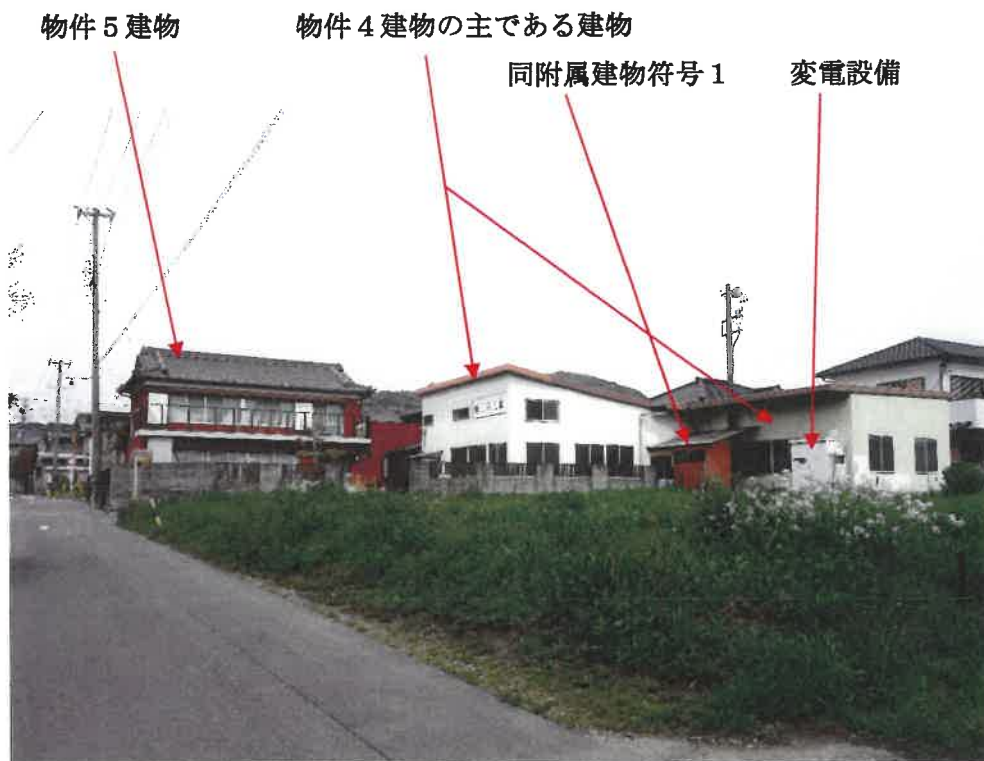
建物間取図（概略）



物件5 1階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件4建物及び物件5建物の外観



② 物件4建物及び物件5建物の外観



③ 物件4建物の外観



④ 物件5建物の外観



⑤ 屋内の状況（物件4建物・工場部分）

未登記増築部分



⑥ 屋内の状況（物件4建物・未登記増築部分）



⑦ 屋内の状況（物件4建物・2階作業場）



⑧ 屋内の状況（物件5建物・リビング）



⑨ 屋内の状況（物件5建物・和室5）



⑩ 屋内の状況（物件5建物・キッチン）



⑪ 屋内の状況（物件5建物・浴室）



⑫ 雨漏りが原因と思われるしみ跡（キッチン）



⑬ 雨漏りが原因と思われるしみ跡（和室5）



令和8年(ケ)第12号
令和8年3月26日受理
令和8年4月6日現地調査
令和8年5月22日評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,690,000 円
物件2 (土地)	金 180,000 円
物件3 (土地)	金 2,520,000 円
物件4 (建物)	金 2,220,000 円
物件5 (建物)	金 840,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至3の内訳価格は物件4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市西幡豆町柿田 20番1 宅地 322.21平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市西幡豆町柿田 20番6 宅地 34.70平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西尾市西幡豆町柿田 28番1 宅地 481.85平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市西幡豆町柿田 20番地1、 20番地6、28番地1 20番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 373.66平方メートル (附属建物) 1 便所 木造ビニール板ぶき平家建 2.47平方メートル	特記事項記載のとおり
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西尾市西幡豆町柿田 28番地1 28番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 126.18平方メートル 2階 59.62平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
4	・物件4主である建物は、1階に未登記増築部分があるほか、2階が未登記増築されている。 現況の構造及び床面積は下記のとおりである。 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約375.76平方メートル (増築床面積約2.1平方メートルを含む) 2階 約23.9平方メートル(増築部分)		

5	・ 物件 5 建物は、1階に未登記増築部分がある。 現況の床面積は下記のとおりである。 床面積： 1 階 約 1 2 7 . 9 8 平方メートル (増築床面積約 1 . 8 平方メートル含む) 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
---	---

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至3）

位置・交通	名鉄蒲郡線「西幡豆」駅東方 道路距離約330m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほか事業所、農地等が見られる、線路に近接する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、屋外広告物制限区域：道路・鉄道の許可区域5条2項2号、広告板・広告塔の禁止区域
画地条件	地積 838.76㎡ 間口 約24m、奥行 約32m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約4.5mの舗装市道に0～約0.7m高く接面する。(建築基準法第42条1項1号の道路。ただし、上記幅員は概測であり、専門家等による調査の結果、幅員4m未満である場合には建築基準法第42条2項に該当する。)	
土地の利用状況等	本件土地は物件4及び5の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、西側は市道、東側は住宅、北側及び南側は空地等である。なお、北西方に鉄道の踏切がある。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は事業所等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地上の物件4建物の北西側及び物件5建物の北側に未登記増築部分がある。 ・本件土地には、差し掛け、簡易物置、ヒートポンプ給湯機、変電設備、電柱が設置されている。 ・変電設備に高圧受電設備の表記がある。当該設備について中部電気保安協会西尾営業所に問い合わせたところ、1986年製造のものが使用されていた記録があるが、PCB含有の有無については不明で	

特 記 事 項 (つづき)	あるとの回答であった。 ・ 本件敷地内の電柱について中部電力パワーグリッド株式会社岡崎支社に聴取したところ、当該電柱は私設であり、現在配電の契約は廃止しているとのことであった。 ・ 物件3土地に西側道路上の電柱の支線が設置されている。 ・ 東側隣地(地番20番7の土地)上の建物の差し掛けが一部物件1土地へ越境していると見られる。 ・ 物件1土地は南西側隣地(地番19番1、20番3、21番1の土地)との境界は不明瞭である。 ・ 閉鎖謄本等調査によれば、物件1及び2の土地は市街化区域及び市街化調整区域の線引前からの宅地である。物件3土地は線引後の宅地である。 ・ 西尾市都市整備部建築課における聴取によれば、物件3土地は線引前宅地の認定を受けているとのことである。なお、本件土地上の物件4及び5の建物は、完了検査を受けていないとのことである。建物再建築、また本件建物の継続使用の可否等については西尾市都市整備部建築課に問い合わせを要する。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。 名称：柿田遺跡、種別：遺物散布地、時代：弥生・古墳・中世 工事等を行う場合には、文化財保護法にて、工事着手の60日前までに「埋蔵文化財発掘の届出」(文化財保護法第93条)を西尾市教育委員会文化財課に提出することが定められている。詳細は西尾市教育委員会文化財課に問い合わせを要する。
--------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）平成3年8月日不詳新築 平成4年8月日不詳増築 平成12年8月21日増築 平成15年11月10日増築 経 過 年 数 約 35 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 鉄骨造 2 階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 亜鉛メッキ鋼板等 天 井 亜鉛メッキ鋼板等 床 モルタル等 設 備 電気、水道等 その他 太陽光パネル
床面積(現況)	1 階 約375.76㎡ (未登記増築部分約2.1㎡含む) 2 階 約23.9㎡ (未登記増築) 合計 約399.66㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 本件主である建物の北西側に未登記増築部分があり、当該未登記増築部分は物件5建物に接している。また、2階が未登記増築されている。 ・ 建物内の南側天井付近にボンベが残置されていた。 ・ 関係者によれば、本件工場内で以前は主に自動車部品の切断作業をしていたとのことである。 ・ 外壁に錆等の傷みが見られ、建物は全体的に劣化が認められた。 ・ 屋根に太陽光パネルが設置されている。関係者によれば、太陽光パネルは約20年前に設置したもので、設置費用は完済しており、太陽光パネルは物件4と東側隣地（地番20番7の土地）上の建物とに接続されているとのことである。

特 記 事 項 (つづき)	・関係者によれば、発電された電気を物件5建物で消費しているとのことである。また、東側隣家に接続されている太陽光パネルは故障しているとのことである。 ・建築年から判断すると、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。
--------------------------	--

区 分	附属建物1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 (登記記載) 平成15年11月10日新築 経 過 年 数 約 23 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 ビニール板 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 板張等 天 井 ビニール板等 床 モルタル等 設 備 水道等 その他 —
床面積(現況)	床面積 2.47㎡
現況用途等	現況用途 便所 間取り 附属資料6 建物間取図(概略)のとおり
品 等	劣る
保守管理の状 態	劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・附属建物には老朽化が認められた。 ・建築年から判断すると、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。

(物件5)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 (登記記載)昭和49年7月30日新築 経 過 年 数 約 52 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 クロス、繊維壁等 天 井 ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道等 その他 オール電化
床面積(現況)	1 階 約127.98㎡ (未登記増築部分約1.8㎡含む) 2 階 59.62㎡ 合計 約187.60㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 5LDK+納戸+物置 (附属資料6 建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 本件建物の1階北側に未登記増築部分がある。 ・ キッチン、リビング、和室5の天井に雨漏りが原因と思われる染みが見られた。また、1階ホールの床、2階の床に、きしみ、たわみ等が認められた。 ・ 本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に経年使用相当の劣化、汚損等が見られる。 ・ 建築年から判断すると、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。 ・ 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1乃至3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,400	0.72	322.21	0.9	5,300,000
2	25,400	0.72	34.70	0.9	570,000
3	25,400	0.72	481.85	0.9	7,930,000
合計			838.76		13,800,000

計算結果の数値は $\overline{5}$ 円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 西尾-32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200\text{円/㎡} & \times & 98.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 25,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 $0.90 \times$ 地積大 $0.80 = 0.72$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

(物件4)

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4(主)	113,000	399.66	0.02	900,000
4(附属)	110,000	2.47	0.02	10,000
4(合計)				910,000

ア 再調達原価：主である建物については太陽光発電システムの費用も含んでいる。

ウ 現価率：

物件 4（主）

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}35\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件 4（附属）

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}23\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

（物件 5）

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	132,000	187.60	0.02	500,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}52\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,300,000	0.35	法定地上権	1,860,000
2	570,000	0.35	法定地上権	200,000
3	7,930,000	0.35	法定地上権	2,780,000
合計				4,840,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	5,300,000	-1,860,000		0.7	0.7	1,690,000
2	570,000	-200,000		0.7	0.7	180,000
3	7,930,000	-2,780,000		0.7	0.7	2,520,000
4	910,000	+3,620,000	0	0.7	0.7	2,220,000
5	500,000	+1,220,000	0	0.7	0.7	840,000
一括価格 (合計)						7,450,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件4及び5に加算する土地利用権等価格については、物件1乃至3の土地利用権等価格を物件4及び5の建築面積割合により按分して求めた。

物件1乃至3の土地利用権等価格 建築面積割合※

物件4： 4,840,000円 × 0.747 = 3,620,000円

物件5： 4,840,000円 × 0.253 = 1,220,000円

※建築面積割合

建築面積合計

物件4： 約378.23m² ÷ 約506.21m² = 0.747

物件5： 約127.98m² ÷ 約506.21m² = 0.253

建築面積合計：物件4 約378.23m² + 物件5 約127.98m² = 約506.21m²

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物は建築後相当年数が経過した工場及び居宅であること、物件4に東側隣家に接続する太陽光発電パネルが設置されていること、PCBを含有する設備の存否が不明であること、敷地内に電柱が設置されていること等による減価を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（西尾-32）

所 在：西尾市東幡豆町越田 9 8 番 2
価 格：23,200円／m²
位 置：名鉄蒲郡線「東幡豆」駅の北東方道路距離約1,500m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：265m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側幅員4.0m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

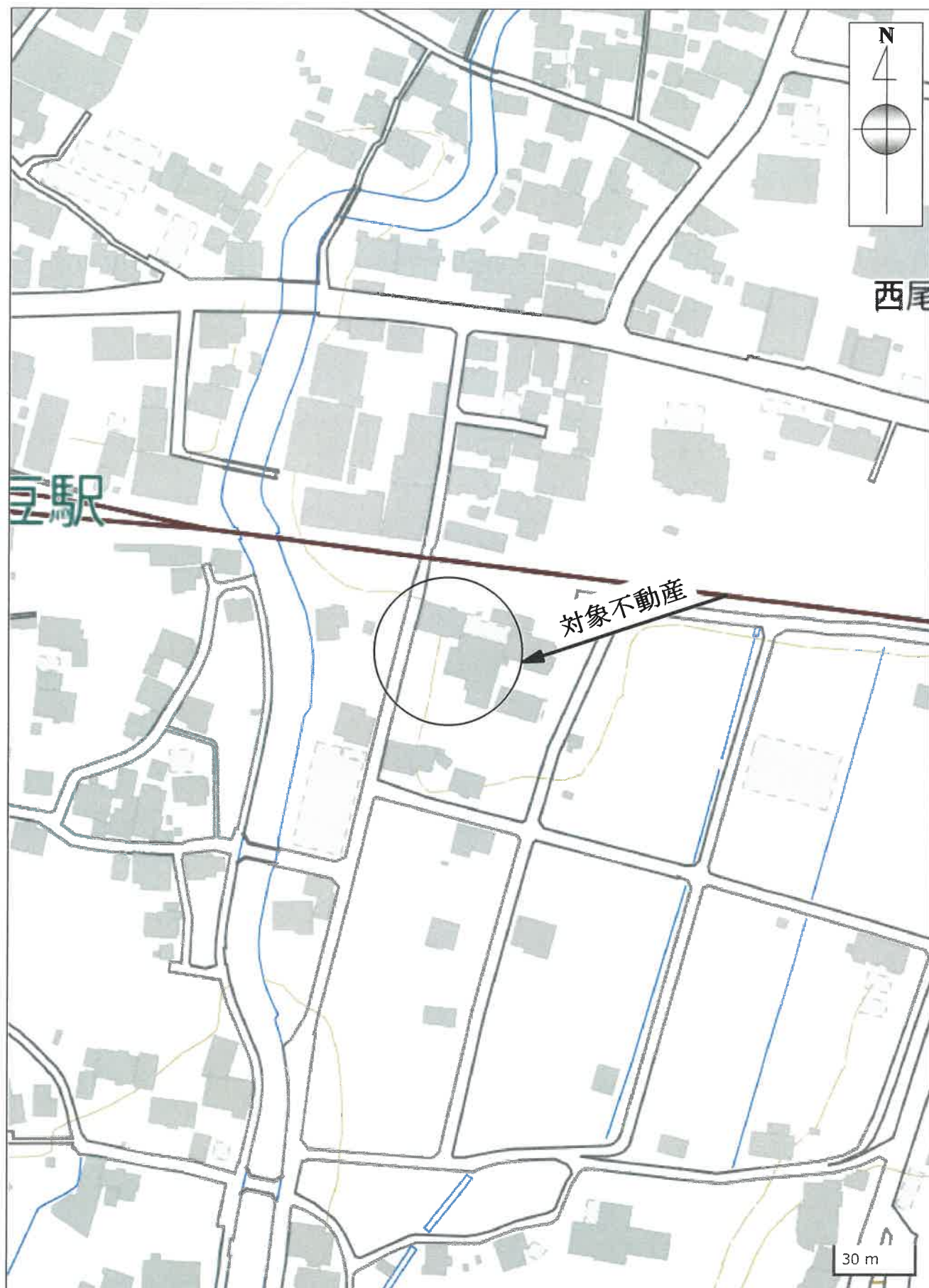
第7 附属資料

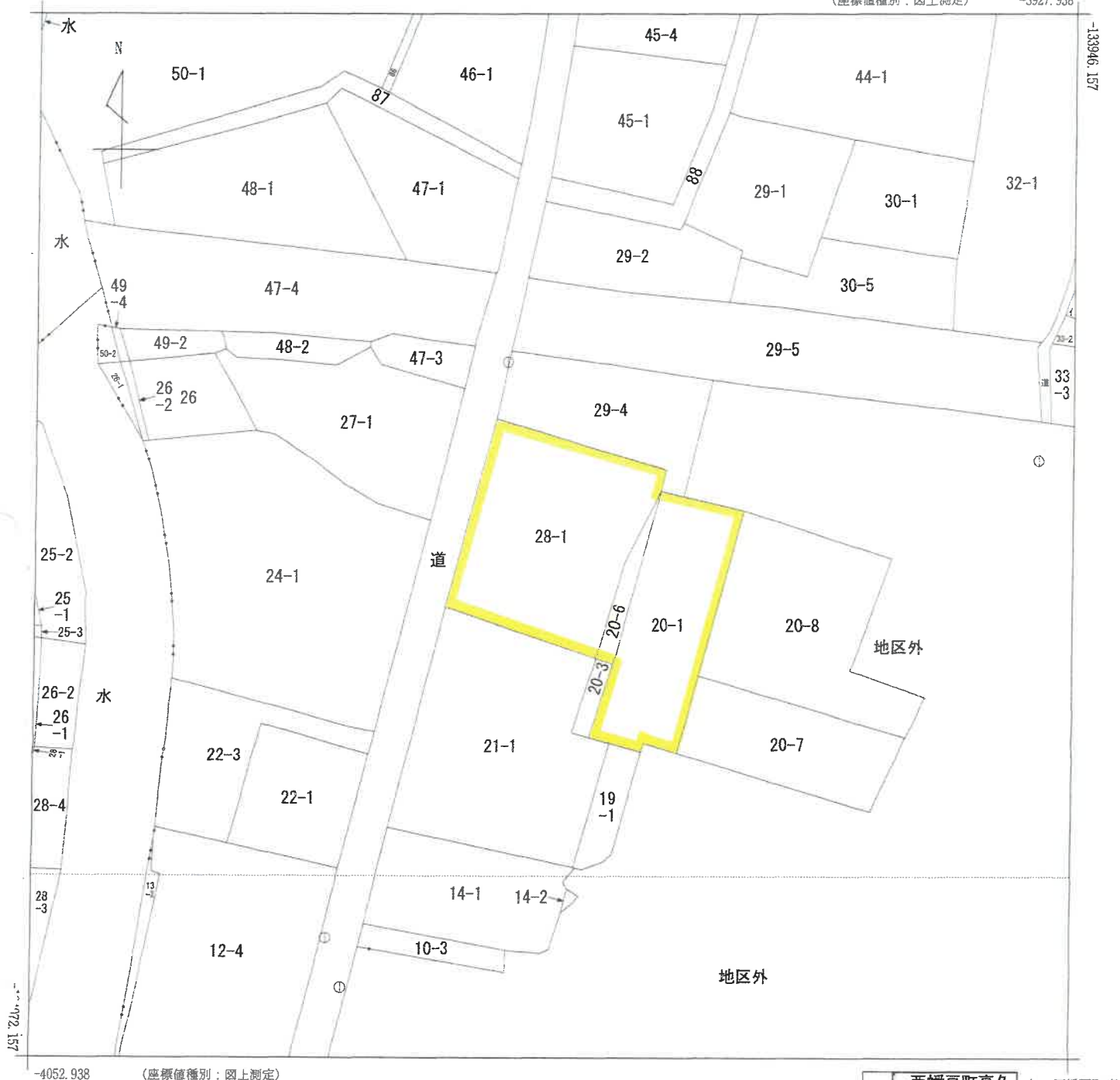
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真撮影図
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





-4052.938

(座標値種別：図上測定)



A 西幡豆町高久

請求部	所在	西尾市西幡豆町柿田				地番	28番1			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成5年12月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和8年1月8日

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(名古屋法務局西尾支局管轄)

名古屋法務局岡崎支局

登記官

請求番号: 5-3

2000

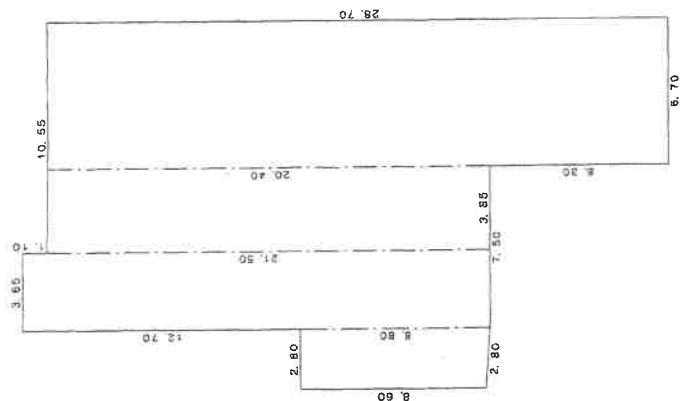
圖面階各

家	屋	番	号	20番1
---	---	---	---	------

面
圖
物
建

建築物の所在
幡豆郡幡豆町大字西幡豆字柿田20番地1、20番地6、28番地1

主たる建物



单位: m

第 13 页

(會員專用)

作

(平成18年

日作製)

縮尺

(平成18年 製作日)

~~1~~

申請人

縮尺

500

求積表

(8. 90	+ 8. 80)	x 2. 80	x 1/2	=	24. 3600
21. 50	x 3. 85			=	78. 4750
20. 40	x 3. 85			=	78. 5400
23. 70	x 6. 70			=	159. 2900
合計					373. 6650
床面積					373. 66 m

合計	373.6650
床面積	373.66㎡

附属建物符号1

求積表

1. $90 \times 1.30 = 2.4700$	合計 2.4700	床面積 2.47 m ²
------------------------------	-----------	-------------------------

30 = 2.4700
合計 2.4700
床面積 2.47 m²

单位: m

第 13 页

(會員專用)

作

(平成18年

日作製)

縮尺

(平成18年 製作日)

~~1~~

申請人

縮尺

500

名古屋法務局
西尾支局
18.6.6
処理

A 4 判に縮小

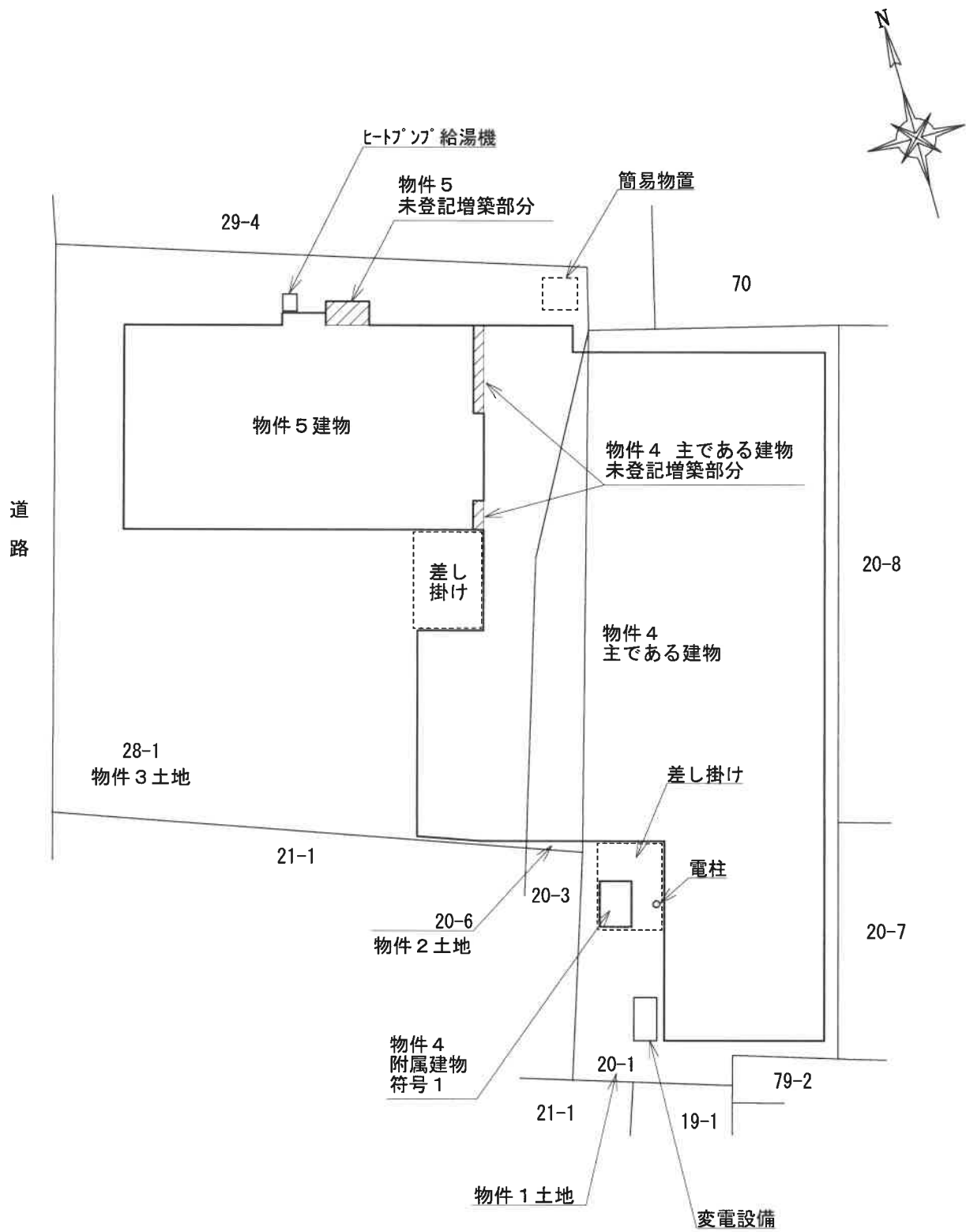
- (1) 平成23年4月26日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

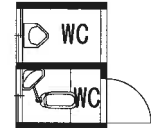
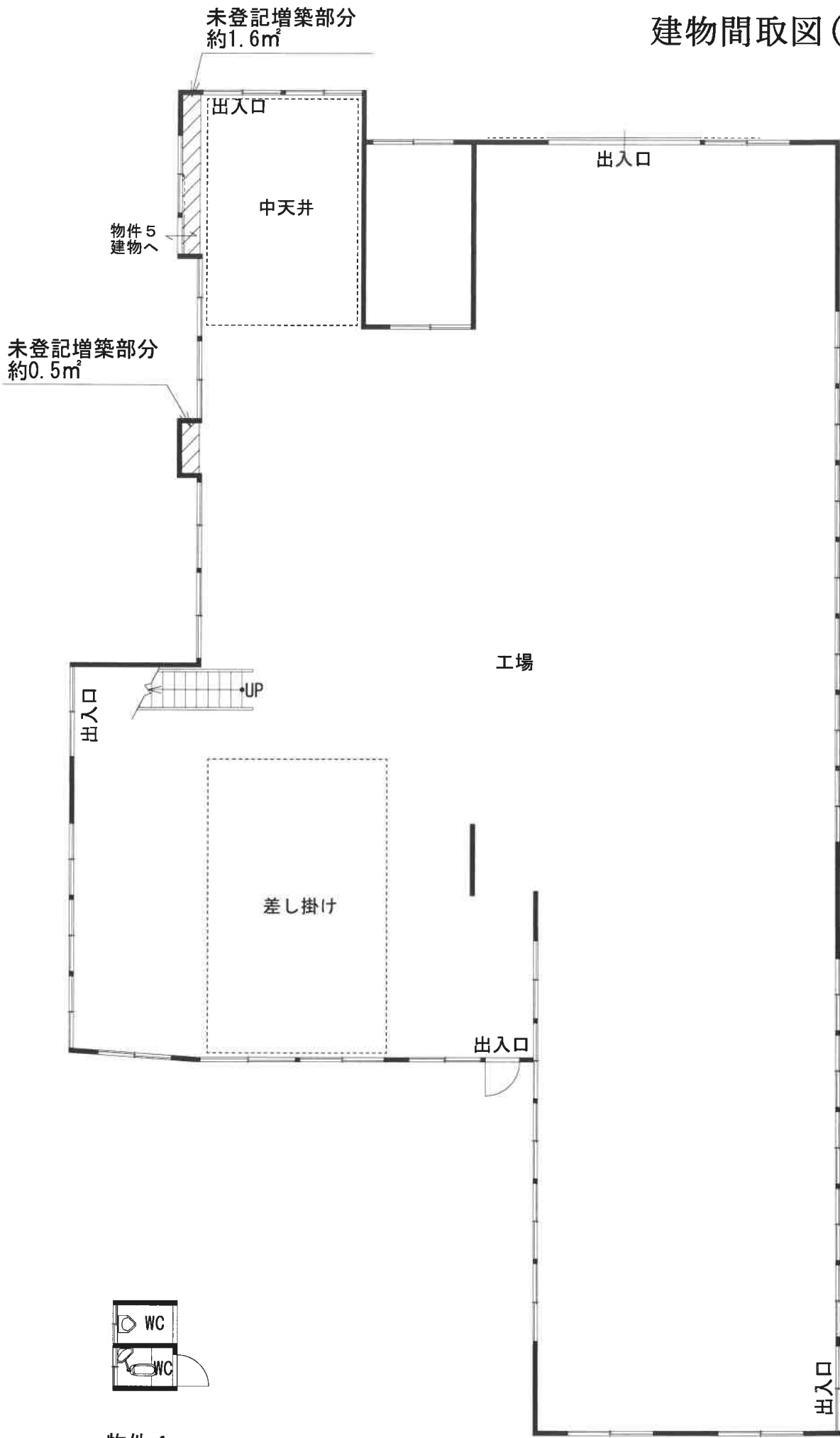
A 4 判に縮小

- (1) 平成23年4月26日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4 判に縮小

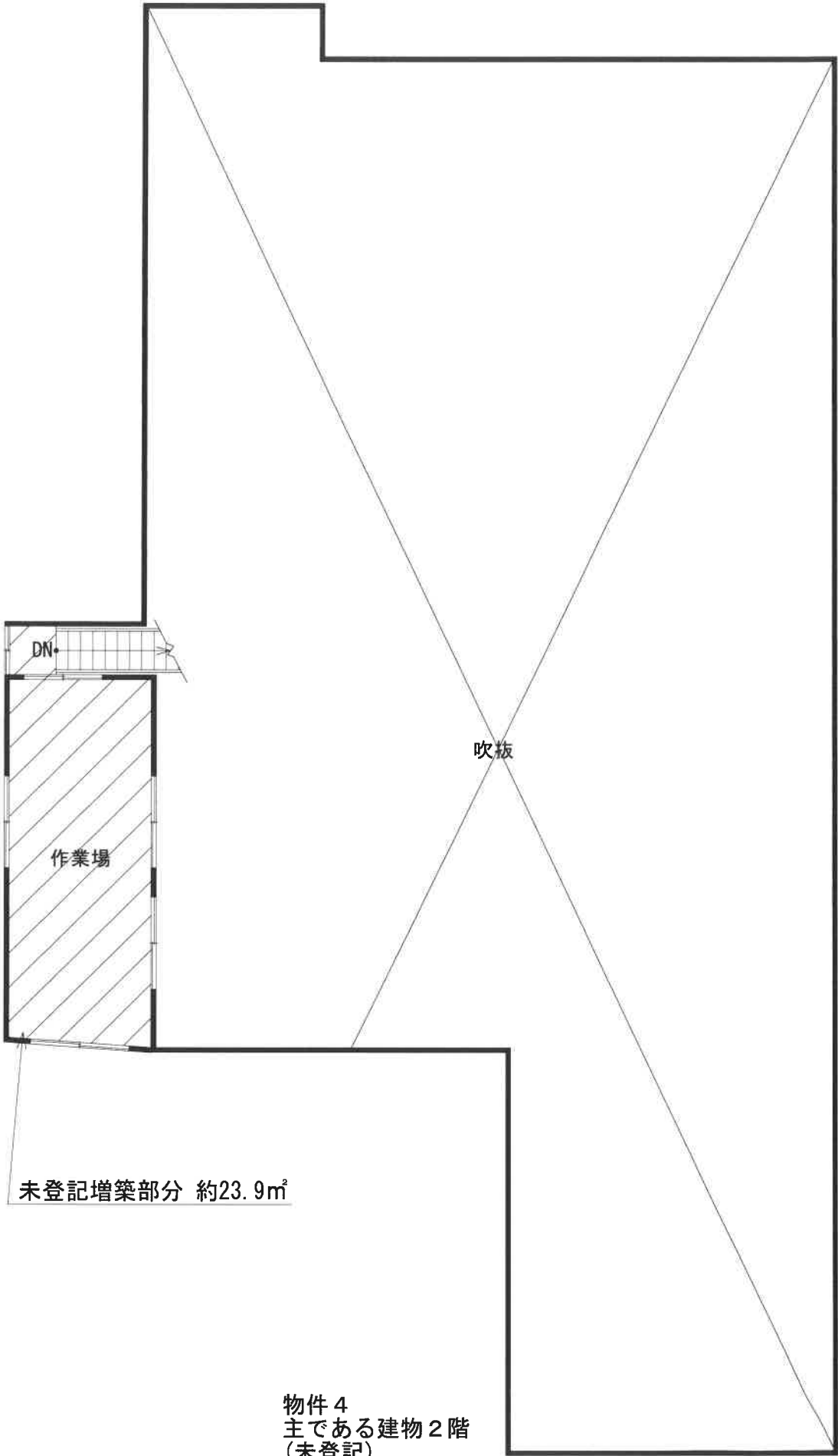
土地建物配置図(概略)





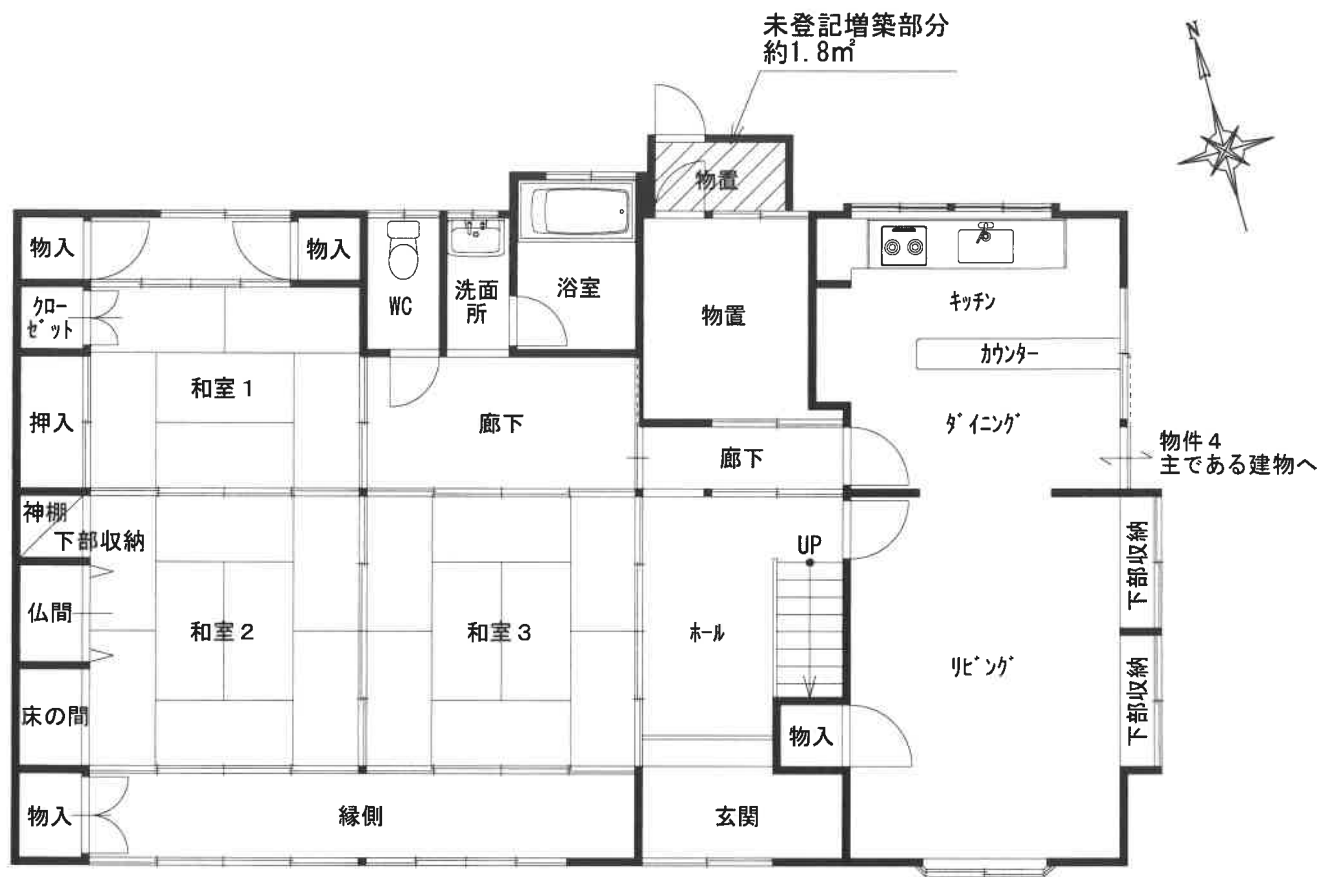
物件 4
附属建物 符号 1

物件 4
主である建物 1 階

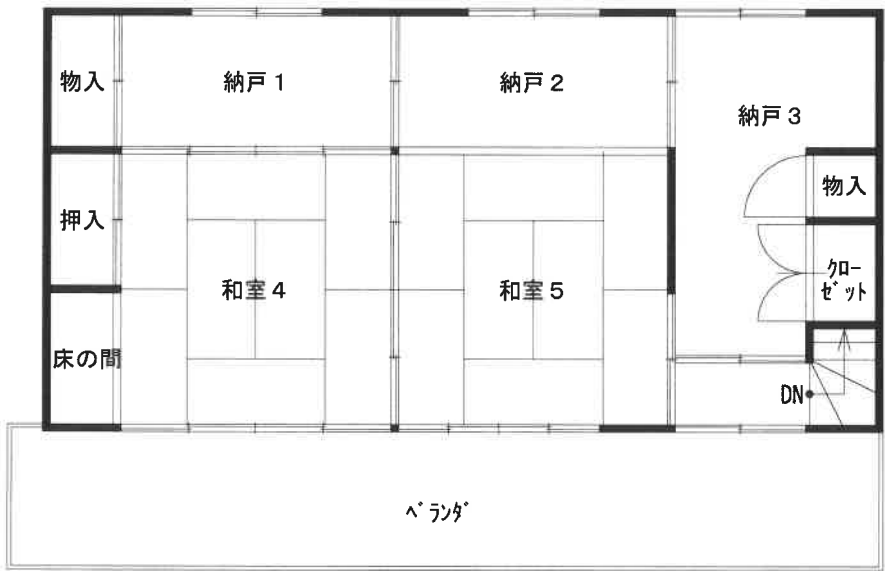


物件 4
主である建物 2 階
(未登記)

建物間取図(概略)3/3

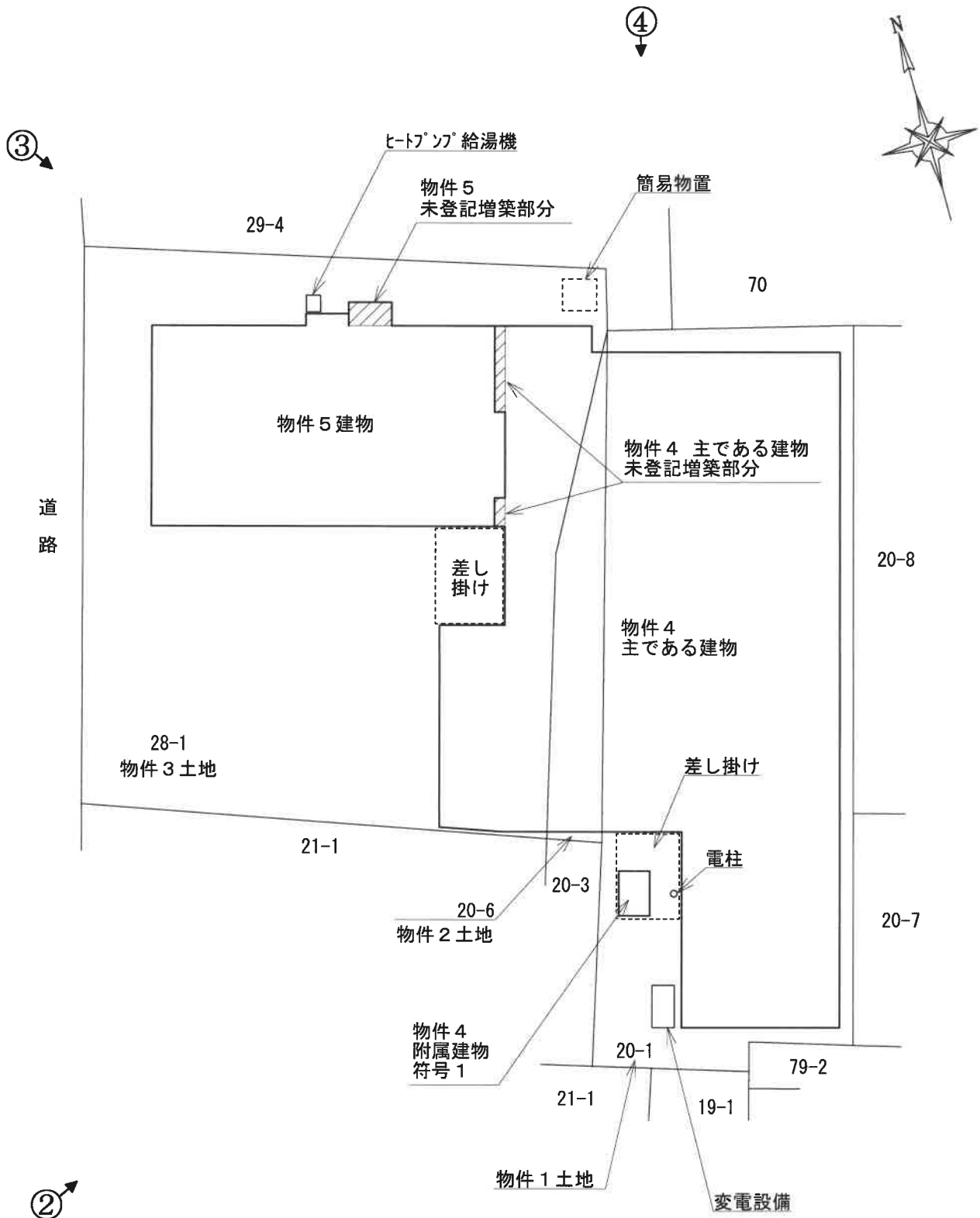


物件5 1階



物件5 2階

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②



